

ECLI:NL:GHAMS:2010:BO8187

Instantie	Gerechtshof Amsterdam
Datum uitspraak	09-12-2010
Datum publicatie	21-12-2010
Zaaknummer	200.001.396/01
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	zie ook LJN:BO4093 voor het eindarrest.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF TE AMSTERDAM
EERSTE MEERVOUDIGE BURGERLIJKE KAMER

ARREST

in de zaak van:

de stichting
WONINGSTICHTING EIGEN HAARD,
gevestigd te Amsterdam,
APPELLANTE,
advocaat: mr. F.B. Falkena te Amsterdam,

t e g e n

1. GEÏNTIMEERDE 1,
2. GEÏNTIMEERDE 2,
3. GEÏNTIMEERDE 3,
4. GEÏNTIMEERDE 4,
5. GEÏNTIMEERDE 5,
6. GEÏNTIMEERDE 6,
allen wonende te [A],
GEÏNTIMEERDEN,
advocaat: mr. B. Smit te Amsterdam.

De partijen worden hierna Eigen Haard en [Geïntimeerden] genoemd.

1. Het geding in hoger beroep

Bij dagvaarding van 11 januari 2008 is Eigen Haard in hoger beroep gekomen van een vonnis van de rechtbank te Amsterdam, sector kanton, locatie Amsterdam (hierna: de kantonrechter), van 11 oktober 2007, in deze zaak onder rolnummer 850791 CV EXPL 07-6046 gewezen tussen [Geïntimeerden] als eisers en Eigen Haard als gedaagde.

Bij memorie heeft Eigen Haard zeven grieven geformuleerd en toegelicht, bewijs aangeboden, producties overgelegd en, kort gezegd, geconcludeerd dat het hof, uitvoerbaar bij voorraad, het vonnis waarvan beroep zal vernietigen en de vorderingen van [Geïntimeerden] alsnog zal afwijzen, met veroordeling van [Geïntimeerden] in de kosten van beide instanties.

Daarop hebben [Geïntimeerden] geantwoord, bewijs aangeboden en producties in het geding gebracht met conclusie, kort gezegd, dat het hof het vonnis zal bekrachtigen en Eigen Haard zal veroordelen in de kosten van het hoger beroep.

Ten slotte is arrest gevraagd.

2. De feiten

De kantonrechter heeft in het vonnis waarvan beroep onder 1 a) tot en met f) feiten vastgesteld. Daarom bestaat geen geschil zodat ook het hof die feiten tot uitgangspunt zal nemen. Het gaat in deze zaak om het volgende.

(i) Eigen Haard verhuurt zelfstandige woningen aan [Geïntimeerden], gelegen in het complex [naam] te [plaatsnaam]. Het complex bestaat uit 138 woningen aan de [straatnaam] 2 t/m 93, de [straatnaam] 1 t/m 11 en de [straatnaam] 8 t/m 158.

(ii) In 2005 heeft Eigen Haard de bewoners van genoemd complex geïnformeerd over aan het complex te verrichten onderhoudswerkzaamheden en in de woningen aan te brengen verbeteringen. De werkzaamheden betroffen onderhoud aan gevels en kozijnen, het afsluiten van portieken, het aanbrengen van nieuwe verwarmingsinstallaties en mechanische ventilatie, het vervangen van de warmwatervoorziening, het – daar waar nodig – uitvoeren van werkzaamheden in keukens, badkamers, toiletruimten en hal en het verhelpen van onderhoudsklachten zoals los stucwerk.

(iii) Huurders van 112 van de 138 woningen hebben schriftelijk ingestemd met de wijzigingen aan het gehuurde zoals door Eigen Haard voorgesteld.

(iv) [Geïntimeerden] hebben gekozen voor het uitvoeren van de navolgende werkzaamheden, waarvoor zij van Eigen Haard de genoemde vergoeding hebben ontvangen:

- basispakket plus licht herstelwerk en vernieuwen/herstellen badkamer en/of keuken (€ 1150,-);
- verwijderen los behang en herstel stucwerk (€ 250,-);
- gebruik wisselwoning (€ 300,-).

(v) Eigen Haard heeft aan ieder van [Geïntimeerden] een wisselwoning ter beschikking gesteld.

3. Beoordeling

3.1 [Geïntimeerden] hebben Eigen Haard gedagvaard voor de kantonrechter en gevorderd, kort gezegd, dat Eigen Haard ieder van hen een verhuiskostenvergoeding van € 5.000,- zal betalen, overeenkomstig

artikel 11g, lid 3 van het Besluit beheer sociale sector (hierna: Bbsh). Tevens hebben [Geïntimeerden] rente en kosten gevorderd.

3.2 Bij het bestreden vonnis heeft de kantonrechter, uitvoerbaar bij voorraad, Eigen Haard veroordeeld om aan ieder van [Geïntimeerden] een bedrag van € 4.700,- met rente te voldoen. Voorts heeft de kantonrechter Eigen Haard veroordeeld tot voldoening van een bedrag van € 714,- aan buitengerechtelijke kosten en de proceskosten.

3.3 De grieven strekken ertoe het geding in volle omvang aan het hof voor te leggen. Het hof zal deze waar mogelijk gezamenlijk behandelen.

3.4 Grief 1 richt zich tegen het oordeel van de kantonrechter dat [Geïntimeerden] jegens Eigen Haard rechten kunnen ontleen aan het Bbsh. Artikel 11g, lid 1 Bbsh verplicht een verhuurder minimaal € 5.000,- bij te dragen in de kosten van verhuizing van huurders, indien die verhuizing noodzakelijk is in verband met de voorgenomen renovatie van de woongelegenheden, als bedoeld in artikel 7:220 lid 2, derde volzin BW. Dit artikel is bij wijzigingsbesluit van 22 april 2005 ingevoegd in het besluit, gebaseerd op artikel 70c van de Woningwet. Uit de nota van toelichting blijkt dat de verplichting om een verhuiskostenvergoeding aan te bieden "vooral" is opgenomen om zeker te stellen dat iedere huurder die als gevolg van renovatie moet verhuizen ook daadwerkelijk een verhuiskostenvergoeding krijgt. Nu dit artikel een belang van de huurder waarborgt, kan deze zich daar rechtstreeks op beroepen. Het door Eigen Haard genoemde arrest van de Hoge Raad uit 1991 over de voorloper van het Bbsh heeft in dit verband geen betekenis omdat die regeling een andere strekking had en zodanige bepaling niet bevatte. Het voorgaande leidt ertoe dat grief 1 faalt.

3.5 De grieven 2 tot en met 5 richten zich tegen het oordeel van de kantonrechter dat er sprake is van een renovatie in de zin van artikel 7:220 lid 2 BW en dat die renovatie de verhuizing naar een wisselwoning noodzakelijk maakte.

3.6 Het hof is van oordeel dat reeds uit de eigen stellingen van Eigen Haard volgt dat sprake was van een renovatie in de zin van genoemd artikellid. Eigen Haard heeft immers in de toelichting bij grief 3 erkend dat het afkoppelen van de blokverwarming en het aanbrengen van een individuele verwarmingsinstallatie, het aanbrengen van mechanische ventilatie en het afsluiten van de centrale entree als zodanige renovatiewerkzaamheden zijn aan te merken. Ook de door de huurder gekozen opties, zoals het aanbrengen van tegels in toiletten e.d. zijn volgens Eigen Haard als renovatiewerkzaamheden te beschouwen omdat het vernieuwingen betreft. Vast staat dat [Geïntimeerden] allen hebben gekozen voor het basispakket plus licht herstelwerk en vernieuwen/herstellen badkamer en/of keuken. Dat sommige uit te voeren werkzaamheden als groot onderhoud moeten worden aangemerkt, zoals het vervangen van de kozijnen, is niet relevant omdat Eigen Haard uiteindelijk een wisselwoning heeft aangeboden aan die huurders die kozen voor het basispakket en het vernieuwen of herstellen van de badkamer en/of keuken. Het hof leidt daaruit af dat de verhuizing naar de wisselwoning reeds noodzakelijk was wegens het uitvoeren van de hiervoor genoemde renovatiewerkzaamheden. Vast staat dat [Geïntimeerden] van dit aanbod gebruik hebben gemaakt en zijn verhuisd. Eigen Haard blijft echter betwisten dat die verhuizing noodzakelijk was, een voorwaarde welke artikel 11g lid 3 Bbsh stelt om voor een verhuiskostenvergoeding als daar bedoeld in aanmerking te komen. Eigen Haard betwist deze noodzaak tot tijdelijke verhuizing met de stelling dat de renovatiewerkzaamheden in de woning konden worden uitgevoerd in bewoonde staat, hetgeen ook het uitgangspunt is geweest. Ten aanzien van deze stelling zal het hof Eigen Haard – overeenkomstig haar aanbod – toelaten tot het leveren van tegenbewijs. Het hof merkt reeds nu op dat overlast in de vorm van stof als gevolg van sloop ten behoeve van renovatie als een gevolg van die renovatiewerkzaamheden wordt aangemerkt. Als Eigen Haard niet in het te leveren tegenbewijs slaagt komen [Geïntimeerden] in aanmerking voor de in artikel 11g lid 1 Bbsh genoemde verhuiskostenvergoeding.

3.7 Naar het hof begrijpt bedoelt Eigen Haard met grief 6 te betogen dat aan [Geïntimeerden] reeds een bedrag van € 1.700,- is betaald als verhuiskostenvergoeding. De kantonrechter zou dan ook ten onrechte

hebben overwogen dat enkel het bedrag van € 300,- als verhuiskostenvergoeding kan worden aangemerkt.

Het hof volgt Eigen Haard niet in haar stelling. Uit de nota van toelichting bij het Bbsh blijkt dat de verplichting om een verhuiskostenvergoeding te bieden niets af doet aan het bepaalde in artikel 7:220 lid 1 BW. Indien een huurder schade lijdt die niet wordt gedekt door een verhuiskostenvergoeding heeft hij onverminderd recht op de schadevergoeding zoals bedoeld in dit artikel. Eigen Haard heeft onvoldoende feiten en omstandigheden aangevoerd waaruit blijkt dat het bedrag van € 1.700,- ook inderdaad bedoeld is als verhuiskostenvergoeding. Dit leidt ertoe dat grief 6 faalt.

3.8 In grief 7 voert Eigen Haard aan, althans zo begrijpt het hof deze grief, dat een huurder, indien hij het niet eens is met een voorstel tot renovatie, ook al betreft het alleen de verhuiskostenvergoeding, zijn instemming aan het voorstel kan onthouden. In deze zaak is meer dan 70% van de huurders akkoord gegaan, aldus Eigen Haard.

Indien Eigen Haard in het tegenbewijs slaagt heeft deze grief geen zelfstandige betekenis. Indien Eigen Haard daarin niet slaagt kan zij [Geïntimeerden] dit akkoord niet tegenwerpen omdat zij in dat geval de noodzaak van verhuizing niet tijdig heeft onderkend en artikel 11g lid 1 Bbsh niet heeft nageleefd.

3.9 Iedere verdere beslissing wordt aangehouden.

4. Beslissing

Het hof:

stelt Eigen Haard in de gelegenheid tegenbewijs te leveren tegen de stelling dat de verhuizing van [Geïntimeerden] naar een wisselwoning noodzakelijk was;

bepaalt dat, indien Eigen Haard het bedoelde tegenbewijs door middel van getuigen wenst te leveren, het verhoor van deze getuigen zal geschieden ten overstaan van mr. D.J. van der Kwaak, die bij deze tot raadsheercommissaris is benoemd en die daartoe op donderdag 26 februari 2009 te 13.30 uur zitting zal houden in een der lokalen van het gerechtsgebouw aan de Prinsengracht 436 te Amsterdam;

gelast (de advocaten van) partijen om, indien zij op het genoemde tijdstip verhinderd zijn, dit binnen drie weken na heden schriftelijk aan het enquêtebureau van het hof te laten weten, onder opgaaf van de eigen verdere verhinderdata en die van de wederpartij over de maanden februari, maart en april 2009;

houdt iedere verdere beslissing aan.

Dit arrest is gewezen door mrs. D.J. van der Kwaak, J. Wortel en C.H.M. van Altena en door de rolraadsheer in het openbaar uitgesproken op 9 december 2008.